



Libertad y Orden
REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE YOTOCO
Código N° 768904089001

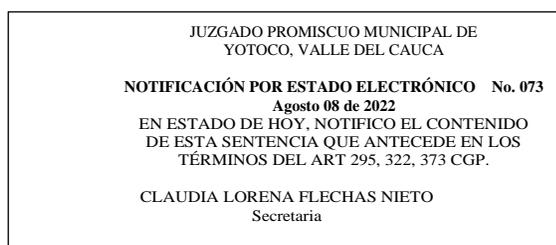
Yotoco, Valle, cinco (5) de Agosto de dos mil veintidós

Expediente N°: **7689040890012018-0007700**

Demandante: **ALVARO ORTIZ**

Demandados: **BRIGIDA, ANA DE JESUS Y JULIO BEDOYA HOLGUIN,
GABRIEL BETANCOURT PEREZ, RODRIGO ANTONIO
ADARVE VANEGAS Y OTROS**

Clase de proceso: **SANEAMIENTO DE TITULACIÓN DE INMUEBLE URBANO**



SENTENCIA CIVIL N° 002

1. Objeto de esta providencia

Se ocupa el juzgado decidir de fondo las pretensiones de la demanda para SANEAMIENTO DE LA FALSA TRADICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE URBANO – LEY 1561 DE 2012- instaurada por el señor ALVARO ORTIZ frente a BRIGIDA, ANA DE JESUS Y JULIO BEDOYA HOLGUIN, GABRIEL BETANCOURT PEREZ, RODRIGO ANTONIO ADARVE VANEGAS Y OTROS y PERSONAS INDETERMINADAS.

2. La demanda

2.1. Pretensiones

El mandatario judicial de la parte demandante pide que se declare saneada la falsa tradición en favor del señor ALVARO ORTIZ, de estado civil soltero sin sociedad patrimonial vigente, sobre un predio urbano constante de dos lotes de terreno: Lote A) con 94,50 mts² y Lote B) con 114 mts² que sumados arrojan una extensión superficial de 208,50 metros cuadrados junto con la casa de habitación sobre él levantada, ubicado en la Calle 2 No. 1-71 y 1-73 del Municipio de Yotoco, Valle, con matrícula inmobiliaria N° 373-37301 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga, cédula catastral No. 010000080034000, alinderados conforme se describe en la escritura pública N° 288 del 5 de diciembre de 2012, suscrita en la Notaría Única de Yotoco, Valle.

Refiere la parte demandante que el bien que se pretende sanear no es imprescriptible, no es de propiedad de las entidades de derecho público, no es inembargable, inalienable y no se encuentra incurso en ninguna de las prohibiciones o restricciones referidas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 60 de la Ley 1561 de 2012.

Se pide, así mismo, y que se ordene la inscripción de la propiedad a favor del demandante en el certificado de tradición correspondiente.

2.2. Hechos

Según la demanda, estos pueden resumirse del siguiente modo:

- El inmueble objeto del saneamiento consistente de dos lotes A) y B) que sumados tienen una cabida total de 208,50 mts², fue adquirido por el demandante por compra a la señora LUZ ADRIANA TABARES GONZÁLEZ, mediante la escritura pública No.288 del 5 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaría única de Yotoco, Valle, la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Buga., en la anotación 013 del certificado de tradición con M.I. No. 373-37301.

- El inmueble sometido a saneamiento tiene títulos registrados por un periodo superior a cinco años y en el folio de matrícula inmobiliaria no registra gravámenes ni medidas cautelares vigentes.

- El demandante ha ejercido posesión por haber ejercido posesión por más de cinco (5) años, en forma real, material, pública, pacífica, quieta e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el inmueble constantes actos de disposición.

- Señala el apoderado del demandante que en el certificado especial expedido por la ORIP de Buga, se puede constatar que los señores BRIGIDA BEDOYA HOLGUIN, ANA DE JESUS BEDOYA HOLGUIN, JULIO BEDOYA HOLGUIN, GABRIEL BETANCOURT PEREZ, RODRIGO ANTONIO ADARVE VANEGAS, ALCIRA ADARVE DE CARDOZO, TERESA ADARVE LOPEZ, ROSARIO ADARVE DE ESTUPIÑAN y OLIVERIO ADARVE VANEGAS, son las únicas personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro a la fecha sobre el inmueble objeto de la demanda, personas de las cuales desconoce su ubicación.

3. Síntesis del trámite del proceso

El Juzgado, previo al trámite de la demanda, mediante auto interlocutorio N° 168 del 13 de agosto de 2018 (archivo 01, folio 45 e.e.), dispuso librar los oficios a las entidades referidas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012, excepto a aquellas cuyas certificaciones ya hayan sido allegadas con la demanda.

Por auto interlocutorio No. 042 del 22 de febrero de 2019 (archivo 01, folio 207 y s.s. del e.e.), se admitió la demanda, y pese a que previo a la calificación de la demanda se requirió a la ANT, a la Fiscalía General de la Nación y al Comité Local a la población desplazada o en riesgo de desplazamiento, tales entidades no allegaron respuesta alguna, razón por la cual con fundamento en el Decreto 1409 de 2014, artículo 1, inciso final, se dio impulso oficioso a la demanda, se dispuso la notificación personal a los colindantes JAIRO BERMUDEZ GAMEZ, a ANA GABRIELA BETANCOURT PEREZ e ISABEL, RICARDO, XIMENA BETANCOURT LUGO e IGUALMENTE, A DAMARIS HELEN LOPEZ HERRERA. Conforme al artículo 108 del CGP, se dispuso el emplazamiento de los señores GABRIEL BETANCOURT PEREZ, RODRIGO ANTONIO ADARVE VANEGAS, ALCIRA ADARVE DE CARDOZO, TERESA ADARVE LOPEZ, ROSARIO ADARVE DE ESTUPIÑAN y OLIVERIO ADARVE VANEGAS y la instalación de la valla indicada en el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012. Así mismo, ordenó comunicar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a la ANT, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a la Personería Municipal de Yotoco, para que efectuaran su pronunciamiento en el ámbito de sus funciones, para el efecto, se libró el oficio circular No. 048 del 08 de marzo de 2019.

En forma oficiosa se decretó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de M.I. No. 373-37301. Dicha inscripción obra en la anotación No. 021 del 15 de marzo de 2019 del certificado de tradición del bien (archivo 02.1, folio 1 del e.e.)

El emplazamiento se surtió por medio radial en la emisora Voces de Occidente el día 15 de marzo de 2019 (archivo 01, folio 247-248 e.e.), como se aprecia en la certificación expedida. Así mismo, se efectuó publicación en prensa en el Diario Occidente del día domingo 24 de marzo de 2019 (archivo 01, folio 249 e.e.).

El Sr. JAIRO ORLANDO BERMÚDEZ GAMEZ, colindante, se notificó de la demanda en forma personal el día 15 de mayo de 2019 (archivo 01, folio 276 e.e.) y efectuó su pronunciamiento el día 07 de junio de 2019 (archivo 01, folio 298 e.e.), mediante escrito en el cual manifiesta que se opone al hecho primero como a la primera pretensión por considerar que contienen información equivocada respecto a que él sea el único colindante ya que el sólo colinda por el lindero norte en total de 18.42 metros y al oriente en un área de 8.07 metros. El resto de la zona oriente (10.12 mts² colinda con la vivienda de los herederos Adarve y en el Occidente colinda con otra persona cuyo nombre desconoce. Finalmente indica que los planos aportados contienen los mismos errores indicados en los hechos y pretensiones.

Conforme se solicitó por el apoderado de la parte demandante el Juzgado por auto del 20 de septiembre de 2019 (archivo 01, folio 304 e.e.), ordenó el emplazamiento de ANA GABRIELA BETANCOURT LOPEZ, ISABEL, JOSE ERWIN, RICARDO Y XIMENA BETANCOURT LUGO y DAMARIS HELEN LOPEZ HERRERA, el cual se efectuó mediante publicación en prensa del domingo 29 de septiembre de 2019 (archivo 01, folio 309 e.e.) e inscrito conforme al art 108 del CGP, en el RNPE por la plataforma TYBA (archivo 01, folio 310 y s.s. del e.e.)

Vencido el término respectivo para la comparecencia de los emplazados-, conforme a la inscripción en el Registro Nacional de Emplazados (archivo 01, folio 279 a 286 e.e.) y el término de 10 días (inciso 4, numeral 3o, art 14 Ley 1561/2012) concedido mediante auto 352 del 06 de diciembre de 2019 (archivo 01, folio 318 e.e.), se designó curador *ad-litem*, cargo ejercido por el Doctor BERNARDO ÁVALO SALGUERO, con quien se surtió la notificación del auto admisorio de la demanda y anexos (archivo 01, folio 320 e.e.), quien contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones y sin alegar ninguna irregularidad o nulidad frente al trámite del proceso (archivo 01, folio 322 a 326 e.e.). Posteriormente, por auto No. 124 de 23 de septiembre de 2020 se decretó la prórroga del proceso (archivo 01, folio 328 e.e.).

Por auto No. 151 del 26 de octubre de 2020, se dispuso la práctica de la diligencia de inspección judicial en los términos de los arts 15 y 17 de la Ley 1561 de 2012, y se decretaron los testimonios solicitados en la demanda y en forma oficiosa se dispuso el interrogatorio a la parte demandante, así como una prueba pericial conforme al art 230 del CGP concordante con el art 15 de la citada Ley Especial y la práctica del testimonio de la sra. Luz Adriana Tabares González quien suscribió contrato de compraventa con el demandante. Así mismo, se dispuso oficiar a la Alcaldía Municipal de Yotoco, para que indicara si el inmueble se encuentra o no dentro de las causales previstas en los numerales 1, 3, 4 y 5 del art 6o de la Ley 1561, ello, por cuanto el anterior certificado en tal sentido databa del 31 de diciembre de 2018 y, se solicitó a la ORIP de Buga expedir un certificado especial de titulares de derechos reales Actualizado. Para ello se libraron los oficios 128 y 129 del 10 de noviembre de 2020.

El día 13 de diciembre de 2020, el perito designado sr. RODRIGO DOMINGUEZ GIL, rindió el dictamen (archivo 01, folios 372 a 383 s.s. del expediente electrónico) en los términos solicitados en el auto 151 de 26 de octubre de 2020, del cual se dio traslado a las partes conforme al art 228 del CGP (archivo 01, folio 392 y 393 e.e), pero no se efectuó petición de complementación, ni aclaración, como tampoco fue objetado por error grave.

El día 19 de enero de 2021 (archivo 04 e.e.), se llevó a cabo diligencia de inspección judicial con apoyo de perito, como consta en el acta y registro de audio y video obrantes en el expediente, con la asistencia de las partes e intervinientes, el Curador y el perito designado, como de los testigos que acudieron a la diligencia en forma presen y virtual, siendo estos, los señores EFRAIN DELGADO OSORIO, RODRIGO ADARBE, JOSÉ PULGARÍN y LUZ ADRIANA TABARES GONZÁLEZ. Dicha diligencia debió ser suspendida con motivo de la realización de audiencia de control de garantías pero fue reprogramada en los estrados de la audiencia para su continuación el día 25 de enero de 2021.

El día 25 de enero de 2021 (archivo 07 e.e.), el juzgado emitió sentencia No. 002 mediante la cual Negó las pretensiones de la demanda y entre otros ordenamientos dispuso el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda. Decisión que fue recurrida en apelación por el apoderado de la parte demandante, sustentado en la audiencia por lo que se concedió en el efecto suspensivo.

Posteriormente, conforme a la nulidad decretada por auto de 26 de julio de 2021 (archivo 08, folio 1 y s.s., cuaderno de segunda instancia) por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Buga, éste Juzgado a través de auto No. 213 del 09 de agosto de 2021 (archivo 11 del e.e.), con el fin de corregir una nulidad saneable, se dispuso según el art 108 del CGP, el emplazamiento de los colindantes LOUIS FERNANDO BEDOLLA y HEREDEROS DE JULIAN BEDOYA, según lo dispuesto en el numeral 5o del art 14 de la Ley 1561 de 2012, acto que se surtió mediante inscripción en el Registro de personas emplazadas de la plataforma TYBA el día 27 de septiembre de 2021, por el término de 15 días, surtido entre el 28 de septiembre y el 19 de octubre de 2021 (archivo 12 a 16 e.e.), luego de lo cual por auto No. 339 del 17 de noviembre de 2021 (archivo 17 e.e.), se designó como Curadora Ad Litem a la doctora ADRIANA RIVERA, quien se notificó del auto admisorio de la demanda (archivo 22 e.e) y tuvo oportunidad de contestar la demanda (archivo 23 e.e.) y, así mismo, a efectos de brindar mayores garantías procesales por auto interlocutorio No. 164 del 19 de abril de 2022 (archivo 26 e.e.), se ordenó convocar a audiencia prevista en el art 17 de la Ley 1561/2012, en caso de que la nueva Curadora requiriera efectuar su pronunciamiento en representación de LOUIS FERNANDO BEDOLLA y HEREDEROS DE JULIAN BEDOYA, lo cual se realizó en audiencia celebrada el día 21 de junio de 2022 (archivo 27 y 28 e.e.), sin que aquella presentara objeción alguna al trámite surtido y allanándose a la práctica de pruebas obrantes y sin referir ninguna irregularidad o nulidad frente al trámite del proceso presentó su alegación.

Es así como han quedado surtidas, en legal forma, todas las etapas de este proceso especial.

Así mismo, debe advertir el juzgado que la demanda con la cual se promovió este proceso se radicó el 26 de junio de 2018, en vigencia de la Ley 1561 de 2012¹, norma que derogó la Ley 1182 de 2008.

¹ Esta norma empezó a regir a partir del 12 de enero de 2013.

Igualmente, los requisitos formales de competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte, demanda en forma y las exigencias especiales de la ley vigente para este trámite se encuentran cumplidos a cabalidad, para la formación válida del proceso. Tampoco se avizora irregularidad sustancial o procesal que conlleve a la nulidad de lo actuado, de donde se concluye la viabilidad para proferir un fallo de mérito a partir de la solución del siguiente problema jurídico.

4. Problema jurídico

Conforme a los antecedentes expuestos, corresponde al Juzgado resolver, como problema jurídico, si se encuentran cumplidos a cabalidad los presupuestos establecidos en la Ley 1561 de 2012 para conceder las pretensiones, en favor del demandante, encaminadas al saneamiento de la falsa tradición que recae sobre el inmueble objeto de las pretensiones especificadas en la demanda sobre el inmueble ubicado en la calle 2 N° 1 – 71 y 1-73 del sector urbano del Municipio de Yotoco, identificado con matrícula inmobiliaria N° 373-37301 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

Para resolver se abordarán, en su orden, los siguientes tópicos: (i) requisitos exigidos por la Ley 1561 de 2012 para sanear la titularidad sobre inmuebles; (ii) verificación de los requisitos exigidos en la ley, a partir de las pruebas allegadas y practicadas en el proceso, conforme a las pretensiones de la demanda; (iii) conclusiones del juzgado, y (iv) decisión.

4.1. Requisitos exigidos por la Ley 1561 de 2012 para sanear la titularidad sobre inmuebles

Conforme al artículo 1° de la citada Ley, el objeto de la ley en comento "*es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.*" Así se desprende del artículo 1 de la ley en comento.

Ello, por supuesto, no se aparta de los cometidos constitucionales relacionados con la finalidad social de la propiedad (art. 58), con la promoción del acceso progresivo a la propiedad de la tierra (art. 64), con la protección del Estado para la producción de alimentos (art. 65) y con algunos de los fines esenciales del Estado –promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (art. 2)-.

El artículo 4° ibidem, señala **respecto de los poseedores de inmuebles urbanos** que, quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, **deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv)** según el avalúo catastral, o comercial en caso de no contarse con el primero. En este caso, el avalúo catastral quedó establecido en la suma de \$7'044,170 conforme al certificado expedido por la Secretaría de Hacienda de Yotoco, en fecha del 5 de marzo de 2018 (archivo 01, folio 29 e.e.).

Para conseguir la antedicha finalidad u objeto, se establecen en la mentada ley los **siguientes requisitos**:

1. Si se trata de obtener título de propiedad sobre un inmueble rural se debe demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años, para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares (art. 3).

2. Que el predio sea de propiedad privada cuya extensión no exceda de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (art. 3), si se trata de bien rural.

3. Si trata de obtener título de propiedad de un inmueble urbano, se debe demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria (art. 4). Este requisito se complementa con la exigencia del ordinal 2 del artículo 6 de la Ley en comento, el cual establece, como requisito para la aplicación del proceso, que el demandante posea o haya poseído **materialmente** el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por los términos establecidos en esta ley.

4. El inmueble urbano no puede superar los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv), según el avalúo catastral, o comercial en caso de no contarse con el primero (art. 4).

5. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se rigen por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 (art. 4).

6. Que no se trate de inmuebles imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (según artículos 63, 72, 102 y 332 de la C.P.), ni de bienes cuya posesión, ocupación o transferencia esté prohibida por la Constitución o la Ley (art. 6).

7. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997 (art. 6).

8. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación (art. 6):

“a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina en cualquier momento.”

b) Zonas o áreas protegidas (Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen).

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

9. Que las construcciones no se encuentren en terrenos afectados por obra pública (art. 37 de la Ley 9ª de 1989).

10. “Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.”

11. “Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.”

12. Que el inmueble no esté destinado a actividades ilícitas.

Como pudo observarse, de la lista, unos requisitos son comunes y otros difieren, según se trate de un bien rural o urbano, lo que corresponde verificar al juez en cada caso particular.

Por otra parte, debe advertirse que el artículo 26 de la citada ley le otorgó, expresamente, efectos retroactivos, pues dispuso que *“Podrá acogerse al proceso verbal especial aquí previsto todo aquel que a la entrada en vigencia de esta ley haya cumplido los requisitos para tal efecto.”* De este modo, como la norma entró en vigencia seis meses después de su promulgación –lo que ocurrió el 11 de julio de 2012–, no solo resulta aplicable a quienes cumplan tales requisitos a partir del 12 de enero de 2013, sino también a quienes antes de esa fecha hubieran consolidado el derecho.

Con base en los anteriores supuestos, que conforman la premisa normativa de esta decisión, el juzgado resolverá el asunto, a partir de las pruebas allegadas y practicadas dentro del proceso, bajo la consideración de que se pretende obtener el saneamiento por vía de la Ley 1561 de 2012.

4.2. Verificación de los requisitos exigidos en la Ley 1561 de 2012 para el saneamiento de la propiedad, a partir de las pruebas allegadas y practicadas al interior del proceso

La pretensión en este asunto es el saneamiento de la falsa tradición y la inscripción de la propiedad en cabeza del demandante. Luego, no todos los precitados requisitos son verificables, ya que algunos de ellos solo se predicen en relación con bienes rurales o para el saneamiento de la posesión.

En este sentido, las exigencias indicadas en esta providencia, en los numerales 1 y 2 del numeral 4.1, no son aplicables y sobre ellos no se hará ningún examen; así, el análisis se hará solamente sobre los requisitos pertinentes.

4.2.1. La posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) para posesiones irregulares

No obstante que, como se insinuó, la pretensión no versa sobre un bien rural, este requisito es exigible porque el artículo 4 de la Ley 1561 de 2012 establece que, si se trata de obtener título de propiedad de un inmueble urbano, mediante el procedimiento especial regido por ella, se debe demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria. En similar sentido, el artículo 6, ordinal 2, establece como requisito para la aplicación del proceso, que debe entenderse es para el éxito de las pretensiones, que la parte demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en esta ley.

En la demanda se afirma que el demandante, desde su adquisición, ejerce posesión sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno, en forma real, pública, quieta e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, como también ha ejercido actos de disposición, con títulos registrados por un periodo superior a cinco años, en virtud de la cual en el acápite de pretensiones se pide sanear la falsa tradición que recae sobre el bien inmueble objeto del proceso, y ordenar la inscripción de la propiedad en cabeza del Sr. Álvaro Ortiz, con ocasión de la posesión ejercida.

A efectos de considerar si la posesión es la regular, por el término de cinco años, o la irregular por el término de diez, es pertinente hacer referencia a las normas que gobiernan el instituto de la posesión, antes de verificar la presencia del requisito en cuestión, esto es, si la posesión a estudiar es la regular por el término alegado (5 años) o la irregular (10 años) por cuanto lo que se pretende es el saneamiento de la falsa tradición, en ambos casos se habrá de contabilizar a partir de la adquisición del bien por el demandante a la fecha de presentación de la demanda (26 de junio de 2018).

Para este propósito, es pertinente hacer referencia al instituto de la posesión, así:

En los términos del artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. También dispone que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

A su tiempo, el **artículo 764** ibídem clasifica la posesión en regular o irregular. La primera, enseña este precepto, es aquella que procede de justo título² y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de adquirida la posesión, por lo que se puede ser poseedor regular y poseedor de mala fe y viceversa.

En cuanto a lo que respecta al título, el **artículo 765** idem prevé que puede ser constitutivo o traslativo de dominio³. Los primeros son la ocupación, la accesión y la prescripción, mientras que los segundos corresponden a los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.⁴ Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

² El artículo 766 del CC enlista que no se entiende justo título: “**ARTICULO 766. <TITULOS NO JUSTOS>**. No es justo título:

1o.) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.

2o.) El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.

3o.) El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido.

4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.”La Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, en sentencia del 4 de diciembre de 2009, M. P. Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar, expediente C-2529731030012002-00003-01, enseña que no es justo título así: ““(…) no es justo título el negocio que de antemano indica que el “objeto de transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa”, tampoco la venta de la posesión, porque si el comprador recaba así la prescripción adquisitiva, no estaría alegando que “alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer”.”

³ Dispone el artículo 764 del CC que si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

⁴ Dice la norma que pertenecen a los títulos traslativos las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

La segunda, es decir, **la posesión irregular**, definida en el **artículo 770 ibídem**, es la aquella carente de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764 ídem.

En torno a este asunto, también es pertinente citar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, acerca de la prescripción adquisitiva como medio para adquirir el dominio:

“4.1 En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “prescripción adquisitiva”, llamada también “usucapión”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas sobre las cuales recaen los mismos han sido poseídas en la forma y durante el tiempo requerido por el legislador.

La prescripción de la especie arriba expresada⁵, que fue la que hizo valer el pretense usucapiente, tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, que no necesita respaldarse en “título” alguno, en tanto que la buena fe del “poseedor” se presume de derecho, bastándole a éste comprobar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida, por el tiempo legalmente exigido, plazo que si en la actualidad es de diez años -artículo 1º de la ley 791 de 2002-, al elegir el actor que se rigiera bajo el imperio de la anterior legislación, le corresponde probar que la ha ejercitado durante veinte anualidades continuas.

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Por otra parte, tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así: a) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b) Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente “la cosa”, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 ibídem, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).”⁶

De lo hasta aquí dicho, se puede concluir que la falsa tradición no constituye justo título, pues no tiene la virtualidad de transmitir el dominio, por lo que, como en este caso lo que se alega para pretender el saneamiento es la falsa tradición, la posesión a verificar es la irregular, por el término de 10 años, material, pública, pacífica e ininterrumpida y NO la regular.

En la sentencia **SC2776-2019** M.P. Margarita Cabello, fecha la Corte Sala de Casación Civil, se refirió al derecho de dominio o propiedad, indicando que (...) *es considerado como el más importante y completo de los derechos reales, en la medida que confiere a su titular la plenitud de facultades que se pueden tener sobre toda clase de bienes, es así como nuestro ordenamiento lo define como «el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella no siendo contra ley o contra derecho ajeno» (art. 669 C.C.)*

De dicha definición emergen como características del derecho de dominio las siguientes:

- (i.) Derecho real, porque se ejerce erga omnes, esto es, sin consideración a otra persona.*
- (ii.) Derecho absoluto, en la medida que confiere al titular la plenitud de prerrogativas que le permiten servirse de ella (ius utendi), obtener sus productos (ius fruendi), disponer de la misma (ius abutendi).*

⁵ Se refiere la sentencia a la prescripción extraordinaria.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 13 de abril de 2009, M. P. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda, expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01.

(iii.) *Es un derecho exclusivo, toda vez que sólo compete al propietario el uso y goce, sin que nadie pueda impedir válidamente su ejercicio, e incluso, podrá ejercer todas las acciones que prevé el ordenamiento para hacerlo efectivo, como sería la reivindicación contra quien la posea arbitrariamente.*

(iv.) *Es un derecho permanente porque, en línea de principio, no se extingue con el paso del tiempo, esto es, se perpetúa en manos del propietario o sus herederos.*

Frente a la concurrencia del título y el modo para la adquisición del dominio ha sostenido esta Corporación lo siguiente:

«1.- Como se sabe, en el derecho civil se distinguen claramente las nociones de título y modo. Así, el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales, conforme lo tiene establecido desde antiguo la doctrina universal, al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título. Y precisamente en virtud de estos dos fenómenos los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas, el cual permanecerá en cabeza de su propietario mientras no sobrevenga una causa extintiva del mismo, tal como ocurre con la prescripción adquisitiva que del mismo objeto hace un tercero. Por ello, el legislador ha regulado de manera específica lo atinente a los modos de adquirir, uno de los cuales es la prescripción adquisitiva, ya ordinaria, ora extraordinaria, con la consecuencia extintiva del derecho de dominio para el anterior propietario (Art. 673 y 2512 del C.C.)». (CSJ SC de 9 de jun. 1999, exp. 5265).

3.2.1. *En efecto, entre los distintos modos de hacerse al dominio está la prescripción adquisitiva, en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el transcurso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el «modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales».*

Se advierte así, que la prescripción lleva inmerso dos (2) elementos concurrentes, cuales son (i.) el ejercicio de la posesión sobre una cosa y (ii.) el cumplimiento de un factor temporal, que deberá acreditarse fehacientemente para adquirir el dominio por este particular modo.

3.2.2. *El ordenamiento distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, señalando que en la ordinaria resulta perentoria una «posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren» (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, sin que interese para nada en este caso la existencia o no de justo título y regularidad de la posesión, en razón de la presunción de buena fe que en favor del prescribiente consagra el artículo 2531 ídem.*

3.2.3. Respecto de la posesión ha de recordarse que ésta es una relación material entre el individuo y la cosa, que igualmente exige la presencia de dos (2) elementos que doctrinal y jurisprudencialmente se han definido como el **corpus** y el **animus**, para referirse el primero a ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona. Según los hermanos Mazeaud «la posesión es el poder de hecho. La propiedad, el usufructo, otro derecho real, es el poder de derecho. Para determinar quién es poseedor, se examina, pues, la situación de hecho sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real»⁷.

3.3. *Consecuente con lo anterior, para los efectos procesales, quien pretenda que la jurisdicción lo declare propietario de un bien por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva tendrá a su cargo la demostración de que ha poseído con ánimo de señor y dueño por todo el tiempo que exige el ordenamiento, una cosa determinada, y si acude a la ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título.*

3.3.1. *Por sabido se tiene que, el proceso de pertenencia está concebido, en principio, para que quien posee una cosa como señor y dueño se haga a su dominio por el modo de la prescripción adquisitiva, en donde esta declaración «implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere. Es una de las prerrogativas más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al*

⁷ Mazeaud Henry, León y Jean. *Lecciones de Derecho Civil Parte Segunda Volumen IV Derechos Reales principales: el derecho de propiedad y sus desmembraciones*. Ediciones Jurídicas Europa - América, Buenos Aires 1960, pág. 129.

punto que cuenta con un decisivo raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatura constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991» (CSJ SC16250-2017 de 9 de oct. de 2017, rad. 2011-00162-01), lo que significa que el juicio de usucapión tiene la virtualidad de permitir al poseedor adquirir el derecho del propietario precedente, libre de vicios, dando así seguridad jurídica a esa relación patrimonial.

3.3.2. Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva no está vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio, antes por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición, pues, como ha dicho esta Corporación:

«siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el modo más adecuado de sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no solo afirma con solidez su título de dominio obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien (CSJ SC de jul. 3 de 1979).

Con ese mismo propósito se expidió la **ley 1561 de 2012**, cuyo objeto es «es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y **para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición**, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles» (art. 1º), **siempre que se acredite el ejercicio de posesión sobre el mismo por el término que dicha norma consagra**. (negrillas del juzgado)

3.3.3. Resulta de lo dicho que, sea que se trate de mero poseedor o titular de dominio que pretenda sanear su tradición, en el proceso de pertenencia estarán obligados a demostrar que se posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley, para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, sin que por el hecho de tener un título inscrito se exima al demandante de demostrar todos y cada uno de los presupuestos de la usucapión, antes referidos...»

Ahora bien, el concepto de la FALSA TRADICION, figura surgida con el Decreto 1250 de 1970, artículo 7, o **tradición** incompleta hace referencia a los eventos en **que** el tradente carece del **dominio**⁸, por lo **que** este último no se transfiere al adquirente, y la falsa **tradición** es un concepto registral bajo el cual se deja constancia de ello.

Así mismo, la **Resolución 11885 de 2016**, aparece el código **0607** consiste en la compraventa de derechos y acciones con falsa tradición. Ello compagina en este caso concreto del demandante, conforme se observa en el certificado especial el cual se consulta para efectos ilustrativos y en conjunto con la información plasmada en el certificado de tradición y libertad a efectos de analizar el asunto. Aquí la señora LUZ ADRIANA TABARES GONZÁLEZ vende al Sr. ALVARO ORTÍZ, derechos y acciones sobre el bien objeto del proceso, conforme lo indica la anotación No. 013 del certificado de tradición, los cuales se refieren en el certificado especial bajo el código 0607, verificándose que se trata de venta con falsa tradición.

Adentrándonos ya en la verificación del requisito de la **posesión irregular**, el juzgado encuentra demostrado lo siguiente:

- En fecha 28 de diciembre de 2012, en la anotación No. 013 se inscribió en el certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 373-31301 la escritura pública N° 288 del **05 de diciembre de 2012** otorgada en la Notaría Única de Yotoco, mediante la cual LUZ ADRIANA TABARES GONZÁLEZ vendió los derechos y acciones adquiridos por ella mediante escritura 330 del 27 de agosto de 2004, sobre los predios con áreas de 94,50 y 114 metros cuadrados.
- La demanda fue presentada el 26 de junio de 2018. (archivo 01, folio 35 e.e.)
- El Municipio de Yotoco efectuó cobro por impuesto predial sobre el inmueble ubicado en la Calle 2 N° 1 – 71 y 1-73 de Yotoco, conforme al certificado de paz y salvo, válido hasta el 31 de diciembre de 2018 (archivo 01, folio 29 e.e.).

⁸ Bien por i) enajenación de cosa ajena o ii) la transferencia de derecho incompleto o iii) sin antecedente propio

Como complemento de las anteriores pruebas, se practicó diligencia de inspección judicial, realizada el 19 de enero de 2021 (archivo 04 e.e.), en la que se observó la existencia del inmueble compuesto por un lote de terreno y sobre él dos apartamentos independientes. La diligencia de inspección judicial se realizó en compañía de perito, quien rindió dictamen, visible en el archivo 01, folios 372 a 383 s.s. del expediente electrónico, con el cual aportó el levantamiento topográfico planimétrico con elaboración de plano arquitectónico a escala, y del cual se surtió traslado a las partes conforme al art 228 del CGP (archivo 01, folio 392 y 393 e.e.), pero no fue objeto de peticiones de aclaración, complementación u objeción por error grave. En él se estableció la cabida de 251,10 metros cuadrados y sus respectivos linderos. El perito RODRIGO DOMINGUEZ GIL, sustentó el dictamen (momento 1:11:11) en la audiencia de lo cual se dejó constancia en el acta correspondiente. Dicho auxiliar de la justicia sobre la labor a él encomendada (1:15:25) indicó que su labor consistió en rendir un dictamen sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 2 No. 1-71 y 1-73 de Yotoco con M.I. 373-37301, en cuyas conclusiones detalló los colindantes, la cabida superficial del predio, sus linderos, su georreferenciación etc. Detalló las mejoras realizadas sobre el predio urbano, los cuales son dos apartamentos, el primero, con área total 182,85 y el apartamento No. 2 tiene un área de 68,25 metros cuadrados, para un total de terreno de 251,10 metros cuadrados y total del área de mejoras construidas es de 128,10 metros, como se indica en la página No. 4 del dictamen, y un área de 123 metros cuadrados que corresponde al área del patio o solar. Así mismo, refirió a su idoneidad y experiencia en este tipo de dictámenes periciales. Informó que el dictamen lo rindió a partir de los documentos encontrados en el expediente, en la página o geoportal del IGAC para verificar la existencia y uniprocedencia del inmueble. Los planos los realizó en el sistema de autocad. El apoderado de la parte demandante interrogó al perito, respecto de si pudo concluir si el bien sobre el cual realizó el trabajo era el mismo relacionado en el proceso a lo cual respondió afirmativamente. El Curador Ad Litem no interrogó al perito.

Así mismo, debe advertirse que en la diligencia de inspección judicial se verificó la existencia del aviso o valla relativo a este proceso de saneamiento, en el cual se indica el juzgado, los demandantes, los demandados, la radicación del proceso, su objeto –saneamiento de falsa tradición-, las personas que se emplazan, el número de matrícula inmobiliaria y de cédula catastral, conforme al art 14 de la Ley 1561 de 2012 (archivo 01, folio 252 y archivo 03 e.e., de la carpeta de videos y audios de la inspección judicial).

Igualmente, se recepcionó el interrogatorio de parte al Sr. **ALVARO ORTIZ** (momento 6:14 a 6:33, audio obrante en el archivo 04 de la carpeta de videos y audios de la inspección judicial) en el cual señaló que vive en la Carrera 16 No. 27-48 de Buga, que en los últimos 10 años ha habitado allí, informó que ha efectuado mejoras en el inmueble objeto del proceso desde que la compró hace 8 o 9 años, dijo que la compra la hizo a la Sra. Adriana como mejora y la fue arreglando, dice que vive solo pues va al inmueble a darle vuelta al inmueble a ver cómo está y vuelve a Buga. Indica que viene a Yotoco a pagar el impuesto de esa propiedad y a darle vuelta. Distingue muy poco a los vecinos pues él vive en Buga, al preguntársele si conoce a los demandados dijo que él compró la propiedad para dársela a su esposa, pero ella falleció y no conoce a esas personas. Se le preguntó cuál es el predio que pretende sanear a lo que respondió afirmativamente (momento 17:12) y dijo que los impuestos los paga él con su sobrino y que la última vez que pagaron no lo recuerda porque es su sobrino quien los paga. Al preguntársele sobre la identidad de quién habita o vive en el apartamento No. 2 de la Calle 2 No. 1-73 de Yotoco, Valle, pues al momento de la inspección judicial había una señora con un niño, no respondió, repetía varias veces de forma mecánica que el solo le iba a dar vuelta y se iba, negándose a responder con precisión el punto, por lo que se le preguntó si se encuentra en buenas condiciones de salud para rendir la declaración, a lo que dijo que muy poco pues fue deportista y tuvo muchos accidentes en la cabeza pero no tiene historia clínica, pero va al hospital. En síntesis si bien dijo que le daba la plata a un sobrino para pagar los impuestos de la casa, la declaración del demandante fue confusa y contradictoria ya que la regla de la experiencia y la sana crítica indican que con mayor razón un propietario o poseedor con ánimo de señor y dueño debe tener claridad de quien o quienes son las personas que habitan un predio que reclama como suyo, por tal razón, se tiene como indicio grave en contra de los hechos de la demanda la negativa a responder en tal sentido.

El apoderado de la parte demandante, le pidió aclarar sobre el pago de impuestos a lo que dijo que él le da la plata a su sobrino para que los pague, que hace 8 o 9 años tiene la propiedad y que se la compró a Adriana Tabares, que él se la compró para su esposa, pero al fallecer ella quedo con esa propiedad. Dice que le ha colocado piso y le hizo otro baño al inmueble. Se le preguntó si cuando compró ya estaban los dos apartamentos, dijo que él los dividió y que ocupa un apartamento en forma esporádica cada mes o dos meses. Que hace dos meses pagó impuestos y está al día. Que en el apartamento de enseguida vive una señora, pero no recuerda el nombre pues lo arrendó con su sobrino. El Curador no interrogó. Al testigo se le requirió para que respondiera las preguntas del Despacho, pues debió repetírsele varias veces las mismas y se demoraba para responderlas, indicando el abogado que parece que el Sr. Álvaro Ortiz no escucha bien.

La señora Juez actuante al momento en la diligencia dejó al menos dos constancias en el sentido que al señor Álvaro Ortiz le estaban induciendo la respuestas en una de ellas el propio apoderado, ello debilita el poder suasorio de dicha declaración y ha de tenerse como indicio en contra.

Además, en el proceso declararon las siguientes personas de quienes se recapitula lo relevante para el objeto de esta decisión:

EFRAIN DELGADO OSORIO (momento 34 a 46:11 *ibidem*), quién rindió su testimonio por llamada al No. 315-2097281, lo cual autorizó el Despacho. El testigo dijo que conoce hace 10 años o más al Sr. Álvaro Ortiz, desde que el vivía por el Río, y que sabe que él compró el inmueble en el año 2012, que sabe que el lo ha arreglado, que el sobrino lo ayuda porque él es persona adulta mayor, que Álvaro y el sobrino pagan los impuestos pues es el sobrino quién le colabora pagándolos. Refiere que no conoce sobre conflictos o reclamaciones de alguna persona sobre el inmueble o a reclamar derechos. El apoderado de la parte demandante lo interrogó para que aclarara cuando se refirió al pago de impuestos si sabe si el sobrino paga los impuestos a nombre propio o a nombre del Sr. Álvaro, a lo que dijo que los paga el sobrino a nombre de Álvaro. Dijo que es vecino del inmueble objeto del proceso y que conoce como sueño de esa casa al Sr. Álvaro Ortiz. El Curador no interrogó.

RODRIGO ANTONIO ADARBE VANEGAS (momento 46:12 a 47:37), quien acudió a la audiencia mediante conexión virtual, dijo que el inmueble ubicado en la Calle 2 No. 1-72 y 1-73 de Yotoco es del Sr. Álvaro Ortiz, lo distingue desde antes de que comprara el inmueble, es decir, hace aproximadamente 10 años, sabe que él lo ocupa desde que lo compró. Dijo que la obra que hizo el Sr. Álvaro fue renovar la casa, que los servicios públicos y el impuesto los paga él, pero el sobrino le ayuda dada su condición. Dice que no conoce que haya conflicto sobre el inmueble. El inmueble está habitado por él y no ha habido ningún inconveniente, el Despacho le solicita que aclare su respuesta a lo que dice que él viene al inmueble eventualmente. Ni el apoderado de la parte demanda ni el Curador *ad litem* interrogan al testigo.

El testimonio de la Sra. ESNEDA BEDOYA, no se recepcionó dado que dicha testigo falleció.

JOSE ALBERTO PULGARIN (momento 56:29 a 11:02), dijo que el inmueble ubicado en la Calle 2 No. 1-72 y 1-73 de Yotoco, es del Sr. Álvaro Ortiz pues él le compra aguacates y frutas a él hace como 8 años, tanto a él como al sobrino le compra. Dice que el Sr. Álvaro ocupa el inmueble y que el lo ve allí, pero no sabe cada cuanto va Álvaro al inmueble pues el permanece trabajando y sólo arrima a comprar aguacate. Indicó que sabe que el Sr. Álvaro estaba construyendo arreglos en la casa, estaban trabajando en el piso y eso. No sabe quien paga los servicios públicos ni los impuestos. Tampoco sabe si ha habido conflictos en torno al inmueble objeto del proceso. Ni el apoderado de la parte demanda ni el Curador *ad litem* interrogan al testigo.

LUZ ADRIANA TABARES GONZÁLEZ (momento 1:03 a 1:10), la testigo dijo que fue la persona que le vendió, el bien al Sr. Álvaro Ortiz, dijo que el inmueble es de él, que ella lo adquirió a su vez de una señora con la que ella vivió, que se la regaló y ella le vendió al Sr. Álvaro hace 9 años, dice que el Sr. Álvaro vive en Buga pero se encuentra en el inmueble al momento de la diligencia, sobre las mejoras hechas al inmueble por parte del Sr. Álvaro refirió que arregló la casa, que los servicios públicos los paga el Sr. Álvaro y el sobrino que lo acompaña a hacer las vueltas. Sobre el pago de impuestos no sabe, pero que es el sobrino de Álvaro de nombre Luis Alberto quien lo acompaña. Indicó que no sabe si alguna persona haya reclamado sobre el bien. El apoderado del demandante interrogó a la testigo sobre los arreglos y mejoras realizadas al inmueble luego de que ella le vendiera al Sr. Álvaro, a lo cual respondió claramente de forma evasiva y se contradijo a sí misma ya que primero dijo que ella con vendió con la mejora luego dijo que no sabía o no se acordaba si para el tiempo de la venta ya existía o no el apartamento de enseguida, en seguida el apoderado se abstuvo de seguir interrogando. El Curador *Ad Litem* no interrogó a la testigo.

Así mismo, conforme a lo ordenado en el auto admisorio respecto del pronunciamiento de las entidades oficiadas, en el expediente obran otras **pruebas documentales** de las cuales se extrae lo que sigue:

La Alcaldía Municipal de Yotoco, inicialmente se pronunció mediante oficio 110-52.27 del 01 de octubre de 2018 (archivo 01, folio 163 e.e.), en cuya respuesta informó que el bien NO se encuentra ubicado en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento o desplazamiento forzado en los términos de la Ley 1448 de 2011. Posteriormente, en respuesta al requerimiento efectuado por el Juzgado mediante oficio 128 de 10 de noviembre de 2020, mediante oficio 2021-0543 del 18 de enero de 2021 (archivo 01, folio 398 e.e.), remitió certificado con áreas del predio, número predial registrado en la base catastral que reposa en la Secretaría de Hacienda y refirió que el Municipio NO tiene información de propietarios colindantes y tampoco de las medidas del terreno, pues esta es una información que debe rendir un perito topógrafo en el marco del proceso de titulación por falsa

tradición. En dicha certificación la Secretaría de Planeación Municipal de Yotoco, informó que el predio distinguido con M.I. No. 373-37301, identificado catastralmente con número predial 010000080034000 está registrado con un área de 103 metros² y un área construida de 57 metros². Sobre el interrogante relacionado con que, si el bien está incurso en alguna de las causales de los numerales 1, 3, 4 y 5 del art 6° de la Ley 1561 de 2012, indicó que el bien NO se encuentra inmerso en ellas.

La Fiscalía General de la Nación, mediante oficio F60-DEEDD-258 del 29 de noviembre de 2018 (archivo 01, folio 171 e.e.), refirió respecto del bien objeto del proceso que consultados los radicadores de extinción de dominio y las bases de datos NO se constató que curse ninguna investigación relacionada con el bien inmueble ubicado en la Calle 2 No. 1-83 (sic) distinguido con M.I. No. 373-37301.

La Superintendencia de Notariado y Registro, mediante oficio de enero de 2019 (Rad. SNR2019ER002673 de 16 de enero de 2019 (archivo 01, folio e.e.), manifestó que no es la entidad encargada de lo solicitado, pues el Registro único de predios y territorios abandonados por la violencia es manejado por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas. Sin embargo, refirió que el bien no registra ninguna anotación relacionada con medidas de protección individual establecida en la Ley 387 de 1997 y sus decretos reglamentarios; no registra anotación relacionada con medidas de protección colectiva por los Comités Territoriales de Atención Integral a la Población Desplazada, hoy Comités Territoriales de Justicia Transicional; no hay inscritas anotaciones que soporten que el predio posee afectaciones por obra pública (art 37 Ley 9 de 1989); el predio no evidencia inscripciones de ningún tipo de procedimiento administrativo agrario, o obstante que el competente para realizar dicho pronunciamiento sobre predios rurales es la ANT y, finalmente, señaló que consultado el índice de propietarios se encontró que el demandante registra más predios pertenecientes al Círculo registral de Buga M.I. No. 373-13899.

Por su parte la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas**, rindió sus respuestas, inicialmente mediante oficio URT-SG-AC- 04357 del 8 de octubre de 2018 (archivo 01, folio 161 e.e.) y posteriormente, mediante oficio URT-SG-AC-00061 de 21 de enero de 2019 (archivo 01, folio 195 e.e.), en síntesis informa a este juzgado que, a esa fecha, en el registro de tierras despojadas y abandonadas, no se reporta solicitudes tendientes a la inscripción en el citado registro, en relación con el inmueble distinguido con matrícula N° 373-37301, ubicado en la calle 2 N° 1 – 71 y 1-73 de este Municipio. Lo anterior, a partir de la consulta jurídica al VUR de la matrícula inmobiliaria, la cual adjunta. En igual sentido se pronunció mediante oficio URT-AC- 00996 del 22 de marzo de 2019.

El IGAC, mediante oficio 5220 del 09 de abril de 2019 (archivo 01, folio 105 y 274 e.e.), informó que la Subdirección de catastro del IGAC dio traslado a la Unidad Operativa Catastral de Buga, para los efectos del pronunciamiento solicitado. Dicha Unidad Operativa de Buga, en oficio 6022 del 23 de mayo de 2019 (archivo 01, folio 296 e.e.), informó que el inmueble figura a nombre de particulares no a nombre de una entidad de derecho público; que la Dirección Territorial del Igac Vale no conoce de demandas referentes a la ley de víctimas o restitución de tierras sobre el citado bien. Respecto a los puntos 3, 4, 5, 6, y 7 no es competencia del IGAC.

La ANT, mediante oficio del 06 de mayo de 2019 (archivo 01, folio 300 e.e.), indicó que su intervención se limita a rendir información en los procesos sobre bienes o predios rurales, por lo que al determinar que este bien es urbano se abstiene de efectuar un pronunciamiento y a título informativo señala que conforme a la Ley 388 de 1997, artículo 123 que modificó la ley 9 de 1989, dicha información está a cargo de las entidades territoriales del orden Municipal.

La Personería Municipal de Yotoco, Valle, mediante oficio de 11 de marzo de 2019 (archivo 01, folio 227 e.e.), al requerimiento efectuado conforme al auto admisorio, indicó que esa entidad NO tiene conocimiento que el bien objeto del proceso se adelante algún trámite o limitación que impida el desarrollo del proceso de saneamiento por falsa tradición y que se atiene a lo que resulte probado en el proceso.

De acuerdo con estos elementos probatorios valorados en conjunto, frente a los requisitos que exige la Ley Especial (1561 de 2012) y jurisprudencia aplicable, el juzgado advierte que no hay lugar a sanear la falsa tradición ni se cumple con el requisito de la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el término exigido en la Ley (10 años), para acceder a la inscripción de la propiedad en cabeza del demandante, por las razones enseguida expuestas:

- (i) La posesión que aduce la parte demandante que data de más de 5 años, contados desde el momento en que adquirió el bien el 05 de diciembre de 2012 y el momento de la presentación de la demanda – 26 de junio de 2018-, no cumple con el término mínimo que exige la prescripción extraordinaria que es la que ha de tenerse en cuenta cuando lo que se solicita es el saneamiento de la falsa tradición (artículos 664 y 770 C.Civil concordados).

Sumado a lo anterior en el escrito de la demanda NO se solicitó, ni argumentó de forma alguna, una eventual suma de posesiones, ni el como, ni el donde, ni desde cuando exactamente pretende dicha suma, ya que se limitó a peticionar la posesión de su cliente desde la fecha de adquisición, es decir desde el 5 de Diciembre de 2012, dice que existen otros títulos pero no peticiona en concreto cadena de posesión alguna, de manera que al Juez Civil le está proscrito fallar extra y ultra petita en virtud del principio de congruencia previsto en el artículo 281 CGP en tanto la sentencia debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda, tampoco puede condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a lo invocado en esta.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, Magistrado Ponente, SC12323-2015, Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01, de veintinueve de julio de dos mil quince:

*Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable⁹, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor¹⁰, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “intervivos” se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como **identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas**; y, ii) entrega de la cosa poseída.*

Si bien se mencionó en la demanda la forma de adquisición de esos derechos por parte del señor ALVARO ORTIZ, ello no equivale a lo requerido para peticionar la supuesta suma de posesiones, ni releva a la parte de formular de manera oportuna dicha pretensión, más aún, teniendo en cuenta, que en su testimonio la señora LUZ ADRIANA TABARES deja entrever que no conoce realmente el predio, o no sabe en realidad si cuando vendió estaba o no la parte construida del apartamento de al lado respondiendo simultáneamente si, no, diciendo que no se acuerda, la señora TABARES, sobre la forma en que ella adquirió el inmueble, luego de preguntarle varias veces, dijo que ella no era la propietaria porque una señora le “regaló” la casa y ella la vendió a don Alvaro hace nueve años, afirmaciones por demás genéricas y referidas de formas dudosas, que no acredita actos de posesión en cadena antecedentes.

Dichos vacíos en los interrogatorios del señor ORTIZ y la señora TABARES, no pueden ser probatoriamente suplidos por los demás testigos quienes a pesar de decir que distinguen y ven a las partes en el lugar, no pueden dar fé, ni del negocio jurídico, ni de las circunstancias de la posesión, es decir, que un testigo ajeno a la relación contractual inicial, difícilmente puede dar veracidad de un acto que la propia señora TABARES en su calidad de supuesta vendedora dijo no recordar.

- (ii) Es respecto de un bien que conforme al certificado especial de titulares de derechos reales DETERMINA LA NO EXISTENCIA DE PLENO DOMINIO Y O TITULARIDAD DE DERECHOS REALES a favor de los demandados GABRIEL BETANCOURT PEREZ, RODRIGO ANTONIO ADARVE VANEGAS, ALCIRA ADARVE DE CARDOZO, TERESA ADARVE LOPEZ, ROSARIO ADARVE DE ESTUPIÑAN y OLIVERIO ADARVE VANEGAS, **como tampoco respecto del aquí demandante Sr. ALVARO ORTIZ.**

Lo anterior, resalta el Juzgado es uno de los varios factores tenidos en cuenta y fue apreciado por cuanto lo aportó el demandante.

Sabido es, que según el artículo 11, literal a) de la Ley 1561 de 2012, el certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de este proceso verbal especial, es ineficaz para el lleno de este requisito cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición, y, en todo caso eso precisamente lo pretendido por el demandante y lo analizado aquí fue a partir del certificado de

⁹ Art. 4 de la Ley 169 de 1896, CConst. Sent. C-836 de 2001.

¹⁰ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

tradicción y libertad el cual da cuenta de la titularidad del derecho de dominio “incompleto” del demandante Sr. ALVARO ORTÍZ, conforme consta en la anotación No. 013 del certificado con M.I. 373-37301, haciendo inviable tal pretensión de conformidad con el artículo 11 ibídem.

Ahora bien dicho certificado de tradición es claro en cuanto a la **NO EXISTENCIA DE TITULARES de derechos reales**, y revisada la documentación a la que hace referencia la ley, y estudiada la demanda y sus anexos, los elementos constitutivos de la misma hacen pensar que nos encontramos frente a un bien inmueble urbano baldío, de no ser así la parte interesada no probó lo pertinente, veamos:

Con tales elementos y con apoyo de los criterios plasmados por la Corte Constitucional en sentencia T-488 de 2014, en ejercicio del mandato establecido en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, frente al caso de un bien típicamente baldío. Dijo la Corte Constitucional lo siguiente:

“(i) Los bienes de uso público, además de su obvio destino se caracterizan porque “están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales”. El dominio ejercido sobre ello se hace efectivo con medidas de protección y preservación para asegurar el propósito natural o social al cual han sido afectos según las necesidades de la comunidad¹.

(ii) Los bienes fiscales, que también son públicos aun cuando su uso no pertenece generalmente a los ciudadanos, se dividen a su vez en: (a) bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno “igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes”; y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”, dentro de los cuales están comprendidos los baldíos”.

Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil. No en vano, el Constituyente en el artículo 150-18 del Estatuto Superior, le confirió amplias atribuciones al legislador para regular los asuntos relacionados con los baldíos, concretamente para “dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías”.

6.2.2 *La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994², por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos no puede tenerse como poseedor:*

“Artículo 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.

Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa.

La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio (...)” (subrayado fuera del original). En esa medida, los baldíos son bienes inenajenables, esto es, que están fuera del comercio y pertenecen a la Nación, quien los conserva para su posterior adjudicación, y tan solo cuando ésta se realice, obtendrá el adjudicatario su título de propiedad. Ese mismo año, al analizar la constitucionalidad de la disposición del Código de Procedimiento Civil que prohíbe el trámite de la solicitud de pertenencia sobre bienes imprescriptibles, la Corte (C-530 de 1996) avaló ese contenido. Dentro de sus consideraciones, destacó que siendo uno de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos, resulta indispensable salvaguardar los bienes fiscales, los cuales están destinados para este fin.

Esta limitación en el comercio de los baldíos tampoco quebranta la igualdad en relación con los bienes privados, sobre los cuales sí procede la prescripción adquisitiva, por cuanto “quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En el primer caso su interés particular se enfrenta a los intereses

generales, a los intereses de la comunidad; en el segundo, el conflicto de intereses se da entre dos particulares”.

6.2.3. El trato diferenciado sobre los terrenos baldíos que se refleja, entre otros aspectos, en un estatuto especial (Ley 160 de 1994), en la prohibición de llevar a cabo procesos de pertenencia y en la consagración de requisitos para ser beneficiarios del proceso de adjudicación administrativa, responde a los intereses generales y superlativos que subyacen.

(...) Esta jurisprudencia encuentra eco en los conceptos rendidos por las entidades vinculadas en este proceso de revisión. Así, para el Incoder (hoy ANT) es claro que “el proceso de declaración de pertenencia no tiene el alcance de cambiar la naturaleza jurídica de un bien baldío, convirtiéndolo de imprescriptible a prescriptible”.

En tratándose de esta clase de predios carentes de titular de derechos reales que nunca han tenido dueño conocido por ausencia de antecedente registral de dominio pleno, la Jurisdicción Ordinaria, no es la competente para dilucidar tal clase de situaciones, ni mucho menos dota de competencia al Juez Ordinario para adjudicar dicho inmueble.

Ahora bien, si de acuerdo con la jurisprudencia citada no es posible adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, aquellos bienes baldíos, considera este Juzgado, tampoco es posible acudir a la Ley 1561 de 2012 para otorgar títulos de propiedad sobre bienes que son inejanables e imprescriptibles, y sobre los cuales no pueden ejercerse actos de posesión regular o irregular propiamente dichos, sino de ocupación y cuya situación corresponde resolver al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras ANT, o en su defecto al ente territorial correspondiente.

Tenemos entonces que en el caso que nos ocupa de acuerdo a lo expresamente informado por la oficina de Registro de Buga sobre la **ausencia de titular o titulares de derechos reales** inscritos en el respectivo folio de matrícula, es decir que no existe propietario inscrito sino únicamente transferencia de derechos y acciones los cuales NO acreditan el derecho real de propiedad (artículo 669 C.C.), ha de darse aplicación a lo previsto en las leyes citadas y desarrolladas por la jurisprudencia constitucional como criterio auxiliar de interpretación, concepto este reiterado por la Sala de Casación Civil en sentencia de 10 de Julio de 2017, M.P. Dr. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO STC9845 2017. Radicación n.º 73001-22-13-000-2017-00239-01, la cual expone:

Al respecto, en un caso reciente de contornos idénticos la Corte Constitucional consideró que:

*«[L]os artículos 1 y 2 de la Ley 200 de 1936 no entran en contradicción directa con las referidas normas del Código Civil, el Código Fiscal, el Código General del Proceso, la Ley 160 de 1994 y la Constitución Nacional, ya que al leerse en conjunto se descubre que el conflicto entre estas es apenas aparente. Lo anterior, debido a que **la presunción de bien privado se da ante la explotación económica que realiza un poseedor, y, como se observó, en lo que se refiere a los bienes baldíos no se puede generar la figura de la posesión sino de la mera ocupación.***

*Por lo anterior, no se puede concluir que una norma implique la derogatoria de la otra o su inaplicación, sino que se debe comprender que regulan situaciones jurídicas diferentes y que deben ser usadas por el operador jurídico según el caso. Es por ello que el legislador, de forma adecuada, previó cualquiera de estas situaciones en el Código General del Proceso, brindándole al juez que conoce del proceso de pertenencia las herramientas interpretativas para resolver el aparente conflicto normativo, así como las herramientas probatorias para llevar a una buena valoración de la situación fáctica. **Reconociendo, sin lugar a dudas, que en todos los casos en los que no exista propietario registrado en la matrícula de un bien inmueble, debe presumirse que este es un bien baldío.***

En conclusión, el juez debe llevar a cabo una interpretación armónica y sistemática de las diferentes normas existentes en torno a tan específico asunto, tales como los artículos 1º de la Ley 200 de 1936; 65 a 78 de la Ley 160 de 1994, 675 del Código Civil, y 63 de la Constitución Política, sin desconocer que existe una presunción iuris tantum en relación con la naturaleza de bien baldío, ante la ausencia de propietario privado registrado, pues tal desconocimiento lo puede llevar a incurrir en un defecto sustantivo por aplicar una regla de manera manifiestamente errada, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable» (Sentencia T-548 de 2016).

La Ley 2044 de 2020, en su artículo 2º, define bien baldío urbano: (...) **Son aquellos bienes de propiedad de los municipios** o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

Frente a dichos predios existen en el ordenamiento jurídico otros procedimientos consagrados en la Ley para sanear dichos bienes ya que sólo pueden adjudicarse enviando una solicitud ante la autoridad municipal competente encargada. Previo a presentar la demanda, es deber de la parte interesada, en este caso, la demandante acudir ante la ORIP DE BUGA o en la que resultare competente, a realizar una minuciosa revisión del sistema antiguo a efectos de establecer su antecedente registral, lo cual puede hacerse a partir de petición a esa oficina registral a efectos de obtener copias simples, completas, claras y legibles de las Escrituras Públicas relacionadas en las diferentes anotaciones del certificado de tradición y así mismo, solicitarle la expedición de un **certificado de antecedentes registrales y de titulares de derecho real de dominio en el sistema antiguo** (Entiéndase por sistema antiguo de registro aquel que estaba vigente antes del Decreto-Ley 1250 de 1970, es decir los libros definidos en los artículos No. 2641 del Código Civil, art. 38 de la Ley 57 de 1887 y 1o. de la Ley 39 de 1890 y las demás disposiciones relacionadas con los precitados libros registrales) sobre el predio objeto del litigio, en el que conste:

- (1) Si existen o no antecedentes registrales del derecho real de dominio y,
- (2) Titulares de derechos reales de dominio en el sistema antiguo, atendiendo lo señalado en las páginas 15 y 16 de la Instrucción Conjunta 13 (251) del 2014, dictada por el entonces Gerente General de INCODER y el Superintendente de Notariado y Registro. Solicitando, además que en el certificado que se expida, se acuda al SISTEMA ANTIGUO en los términos referidos, revisando cualquier fuente de sistema registral que no se encuentre en el sistema magnético (sistema actual).

Frente a presuntos baldíos urbanos no se puede pasar por alto que con el desarrollo del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, el llamado a informar la naturaleza que tiene el bien es precisamente el ente territorial al que supuestamente le pertenece, itera el Despacho que es deber de la parte actora aportar toda la documentación pertinente, y que al tenor de la jurisprudencia es deber del Juez desde la admisión o inadmisión de la demanda precaver que NO trate de bienes baldíos o cualquier otro de naturaleza imprescriptible.

Ley 2044 de 2020:

ARTÍCULO 3o. TRANSFORMACIÓN DE BIENES BALDÍOS URBANOS. Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:

- 1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal tituable o bien de uso público;*
- 2. Hacer el estudio de títulos correspondiente;*
- 3. Solicitar la carencia de identidad registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.*

Todo lo anterior, es carga procesal de la parte actora desde la presentación misma de la demanda, y resulta necesario para establecer a ciencia cierta la real situación jurídica del bien inmueble, y ante la ausencia de titular de derechos reales **hace operar la presunción del baldío.**

iii) Sobre el tiempo de la posesión ejercida por el demandante los testigos mencionan hechos no uniformes. El Sr. Efraín Delgado Osorio, indica que aquella data del año 2012, el Sr. José Pulgarín dice que hace 8 años y Luz Adriana Tabares González dice que hace 9 años, que el apartamento construido enseguida del bien dijo que lo realizó el Sr. Álvaro Ortiz, al preguntársele por el apoderado del demandante sobre quien paga los servicios públicos dijo que lo hacían Álvaro Ortiz y su sobrino. Todos los testigos refieren obras al inmueble y que es el bien es del Sr. Alvaro Ortiz. El Sr. Rodrigo Antonio Adarbe Vanegas, refiere que el demandante habita el inmueble de vez en cuando y sabe qué hace aproximadamente 10 años que lo tiene. **Lo cierto aquí es que, el demandante adquirió el bien el 05 de diciembre de 2012, por lo que al momento de la presentación de la demanda el día 26 de junio de 2018, sólo cumplía con 5 años y, 6 meses de haberlo adquirido, razón por la cual no cumple con el término de posesión de 10 años, y hace que dichos testigos no tengan razón real la ciencia de sus dichos al ser contraevidentes con la prueba documental (Escritura de adquisición), que exige la Ley para la prescripción extraordinaria que es la que cuenta cuando se solicita el saneamiento de la falsa tradición.**

Sumado a lo anterior en la demanda se identificó un bien con unos linderos generales diferentes a los observados por el perito en su informe ya que en la primera se dijo por la parte interesada que el colindante general por los lados NORTE, ORIENTE, OCCIDENTE, era hoy el señor JAIRO

BERMUDEZ GAMEZ, no obstante la pericia certifica que dicho colindante son los herederos de JULIO BEDOYA, es decir el predio objetivamente observado en terreno durante la inspección judicial no concuerda con el peticionado en la demanda, tan es así que el propio JAIRO ORLANDO BERMUDEZ GAMEZ en escrito dirigido al Juzgado 7 de Junio de 2019 desmiente ser colindante en la forma en que plantea la parte demandante.

Conforme a lo visto en precedencia, el juzgado concluye que a la presentación de la demanda -26 de junio de 2018- el demandante no supera la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de diez años, incluso, si se cuentan desde la vigencia de la Ley 791 de 2002¹¹, que modificó el artículo 2532 del Código Civil y estableció un término de 10 años para la prescripción extraordinaria.

Esta conclusión surge inequívoca de la valoración conjunta de las pruebas documentales, pericial y testimoniales, indicativas del tiempo de posesión del demandante, donde algunos indicaron que databa de hace 8, 9 o 10 años, sin embargo, lo que pudo establecer el Juzgado es que a la fecha de presentación de la demanda sólo hubo de transcurrir 5 años y 6 meses, término que NO se ajusta al necesario para sanear la falsa tradición por posesión irregular, como se indicó atrás.

En consecuencia, como este especial requisito (la posesión extraordinaria) no se considera cumplido, por sustracción de materia que **NO hay lugar al examen de los restantes requisitos exigidos en la Ley 1561 de 2012 para el saneamiento de la falsa tradición, pues ellos no son alternativos sino concurrentes**.

Todo lo dicho conduce a responder el problema jurídico diciendo que no se encuentran cumplidos a cabalidad los presupuestos establecidos en la Ley 1561 de 2012 para conceder las pretensiones de la demanda, encaminadas, **de un lado, a sanear la falsa tradición del bien, y por otro, a inscribir la propiedad en cabeza del demandante como titular de derecho real de dominio, por prescripción adquisitiva extraordinaria, pues como se pudo establecer la posesión material del demandante por el término de 10 años no se cumple, además que sobre el bien no existe pleno dominio o titularidad de derecho real completo en el caso del aquí demandante.**

5. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Yotoco (V), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda, por falta de cumplimiento de los presupuestos establecidos en la Ley 1561 de 2012 para conceder las pretensiones de la demanda, encaminadas a sanear la falsa tradición y declarar a la parte actora titular de derecho real de dominio, por prescripción adquisitiva ordinaria.

SEGUNDO. SIN COSTAS en tanto la Ley 1561 de 2012, que regula el trámite de estos procesos, no previó condena por este concepto, ni tampoco efectuó expresa remisión al artículo 365 CGP, según se lee en el artículo 5 de la primera norma.

TERCERO. ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar decretada sobre el inmueble en el auto admisorio de la demanda.

CUARTO. ARCHIVARSE el expediente, una vez cobre firmeza esta sentencia, previa cancelación de su radicación y anotación definitiva en los libros respectivos.

QUINTO. NOTIFICAR la decisión en estados, con la advertencia de que contra ella procede el recurso de apelación, en los términos del artículo 18 de la Ley 1561 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,



EMERSON G. ÁLVAREZ MONTAÑA

¹¹ Publicada el 27 de diciembre de 2002 y vigente a partir de la publicación.

Firmado Por:
Emerson Giovanni Alvarez Montaña
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Yotoco - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b50d3eacfe2efee5177b496acd1e94f36cbb95f9c3e50a4aa73989287cd70f74**

Documento generado en 05/08/2022 05:27:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>